



PUTUSAN
Nomor 121 K/TUN/2022

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara tata usaha negara pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

WILLIAM KALIP, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Muara Karang Blok C.7.S, Nomor 10, RT 008/RW 008, Kelurahan Pluit, Kecamatan Panjaringan, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Agus Rihat P. Manalu, S.H., M.H., C.L.A., dan kawan, keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada *Law Office ARPM & Co*, beralamat di Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 September 2021;

Pemohon Kasasi;

Lawan

RUSMAIDI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Percetakan Negara II, Nomor 2, RT 1/RW 3, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini diwakili oleh kuasa Angga Perdana, S.H., M.H., dan kawan, keduanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat pada Kantor Advokat Angga Perdana & *Partners*, beralamat di Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2021;

Termohon Kasasi;

Dan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR, PROVINSI JAWA BARAT, tempat kedudukan di Jalan Tegar Beriman, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat;

Turut Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 7 halaman. Putusan Nomor 121 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah terhadap:
 - 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4992/Nanggawer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur Nomor 1119/Nanggawer/2010 tanggal 1 Desember 2010, luas 100 m² semula atas nama Rusmaidi, terakhir atas nama William Kalip;
 - 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang Peralihan Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4993/Nanggawer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur Nomor 1120/Nanggawer/2010 Tanggal 1 Desember 2010, luas 100 m² semula atas nama Rusmaidi, terakhir atas nama William Kalip;
 - 3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang Peralihan Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5155/Nanggawer terbit Tanggal 3 Januari 2012, Surat Ukur Nomor 11/Nanggawer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 m² semula atas nama Rusmaidi terakhir atas nama Ricky Gandawijaya;
 - 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5004/Nanggawer terbit Tanggal 2 Februari 2011, Surat Ukur Nomor 12/Nanggawer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 m² semula atas nama Rusmaidi, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 7189/Nanggawer atas nama PT Juvisk Tri Swarna;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari Daftar Buku Tanah Tergugat terhadap:

Halaman 2 dari 7 halaman. Putusan Nomor 121 K/TUN/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 1) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang Peralihan Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4992/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur Nomor 1119/Nanggewer/2010 Tanggal 1 Desember 2010, luas 100 m² semula atas nama Rusmaidi, terakhir atas nama William Kalip;
 - 2) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang Peralihan Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4993/Nanggewer terbit Tanggal 16 Desember 2010, Surat Ukur Nomor 1120/Nanggewer/2010 Tanggal 1 Desember 2010, luas 100 m² semula atas nama Rusmaidi, terakhir atas nama William Kalip;
 - 3) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5155/Nanggewer terbit Tanggal 3 Januari 2012, Surat Ukur Nomor 11/Nanggewer/2012 Tanggal 25 Januari 2012, luas 103 m² semula atas nama Rusmaidi terakhir atas nama Ricky Gandawijaya;
 - 4) Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor tentang Peralihan Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 5004/Nanggewer terbit Tanggal 2 Februari 2011, Surat Ukur Nomor 12/Nanggewer/2011 Tanggal 25 Januari 2011, luas 2.153 m² semula atas nama Rusmaidi, terakhir berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 7189/Nanggewer atas nama PT Juvisk Tri Swarna;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi sebagai berikut:

EKSEPSI TERGUGAT:

- Kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut);

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:

1. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas;
2. Gugatan Penggugat telah lewat waktu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dengan putusan Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 11 Mei 2021, kemudian di tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan Nomor 145/B/2021/ PT.TUN.JKT, tanggal 9 September 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 September 2021, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 September 2021, permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tersebut pada tanggal 6 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Memori Kasasi yang diterima pada tanggal 6 Oktober 2021, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2021/PT.TUN.JKT, tanggal 9 September 2021 *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG tertanggal 11 Mei 2021, dan seluruh akibat hukumnya;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena gugatan daluwarsa;
3. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang mengadili Perkara Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG;

Halaman 4 dari 7 halaman. Putusan Nomor 121 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Termohon Kasasi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima;
3. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 21 Oktober 2021 yang pada intinya agar menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa walaupun objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara akan tetapi pokok persengketaan menyangkut keabsahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara akan tetapi kewenangan Peradilan Perdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2021/PT.TUN.JKT, tanggal 9 September 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 11 Mei 2021, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Selanjutnya Mahkamah Agung

Halaman 5 dari 7 halaman. Putusan Nomor 121 K/TUN/2022

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari Jawaban Memori Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi, dan sebagai pihak yang kalah Termohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan;

Memperhatikan pasal-pasal Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WILLIAM KALIP**;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 145/B/2021/PT.TUN.JKT, tanggal 9 September 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 145/G/2020/PTUN.BDG, tanggal 11 Mei 2021;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 21 Maret 2022, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung

Halaman 6 dari 7 halaman. Putusan Nomor 121 K/TUN/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Ketua Majelis, bersama-sama Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Maftuh Effendi, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Dr. H. Yodi Martono Wahyunadi, S.H., M.H.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 480.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

SIMBAR KRISTIANTO, S.H.
NIP. 19620202 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 halaman. Putusan Nomor 121 K/TUN/2022